

Ugotavljanje strank v geodetskih postopkih

V prvem odstavku 42. člena Navodila za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel je določeno, da sodelujejo v mejnougotovitvenem postopku v zemljiški knjigi vpisani lastniki parcel, za katere se vodi postopek posestnih meja, v drugem odstavku pa je določeno, da sodelujejo v tem postopku tudi tisti lastniki, ki so pravnoveljavno pridobili lastninsko pravico, zemljiškooknjižni prenos lastninske pravice pa v zemljiški knjigi še ni bil izpeljan.

V zvezi z ugotavljanjem strank mejnougotovitvenega postopka se lahko pojavijo naslednji primeri:

- a) postopek zahteva lastnik zemljišča, katerega lastninska pravica je vknjižena v zemljiški knjigi,
- b) k postopku je treba kot stranko pridobiti lastnika sosednjega zemljišča, katerega lastninska pravica je vknjižena v zemljiški knjigi,
- c) postopek zahteva oseba, ki je pravnoveljavno pridobila lastninsko pravico, ki še ni vknjižena v zemljiški knjigi,
- d) k postopku je treba pritegniti lastnika sosednjega zemljišča, ki je pravnoveljavno pridobil lastninsko pravico, ki še ni vknjižena v zemljiški knjigi,
- e) za predmetno zemljišče je vknjižena državna lastnina, k postopku pa je treba pridobiti kot stranko zastopnika državne lastnine.

Kadar zahteva uvedbo mejnougotovitvenega postopka kot samostojnega postopka lastnik zemljišča, in v primerih, ko je mejnougotovitveni postopek predhodni postopek, katerega lastninska pravica je vknjižena v zemljiško knjigo, z odločitvijo o njegovem statusu kot stranke v postopku ni težav. Tudi v primeru, ko je k postopku treba pridobiti lastnika sosednjega zemljišča, katerega lastninska pravica je vknjižena v zemljiški knjigi, ne bo težav. Če bo uvedbo postopka zahteval lastnik zemljišča, ki je pravnoveljavno pridobil lastninsko pravico, pa njegova lastninska pravica še ni vknjižena v zemljiški knjigi, bo moral obstoj svoje pravice dokazati s primerno listino ali se sklicevati na zakon, če je lastninsko pravico pridobil z zakonom. Ta zahteva je odraz stališča, da geodetski upravni organ ni pristojen ugotavljati pridobitve lastninske pravice. (Pristovnik, 1987).

Ne glede na navedeno stališče pa menim, da bo geodetski upravni organ v zvezi z ugotavljanjem strank v postopku vendarle posredno ugotavljal obstoj lastninske pravice, ko bo presojal verodostojnost oziroma primernost listine, ne da bi presojal njeno vsebino, s katero bo predlagatelj postopka dokazoval svojo lastninsko pravico. Rešitev predhodnega vprašanja o obstoju lastninske pravice kot pogoju za priznanje statusa stranke v postopku bo veljala le v postopku, v katerem se je odločalo o predhodnem vprašanju in ne bo imela vpliva na evidence, kjer je evidentirana lastninska pravica na določeni parceli. Odločitev o predhodnem vprašanju pravnoveljavne pridobitve lastništva parcele bo zahtevnejša v primerih, ko bo moral

geodetski upravni organ na postopek vabiti kot stranko postopka dejanskega lastnika parcele, ki je udeležen v mejnougotovitvenem postopku, njegova lastninska pravica pa še ni vknjižena v zemljiški knjigi.

Ker terja reševanje vprašanja ugotavljanja lastninske pravice ter ugotovitev upravljalca državnih nepremičnin poznavanje predpisov in tudi sodne prakse, želim s tem prispevkom olajšati delo geodetskih upravnih organov z opozorilom na predpise, ki urejajo obravnavano problematiko, ter na sodno prakso, ki je na tem področju izoblikovala nekatera stališča.

Osnovni zakon, ki ureja lastninskopravna razmerja, je Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 6/80, 20/80 in 36/90), poleg njega pa ureja ta razmerja še več področnih zakonov, ki podrobneje urejajo pridobitev lastninske pravice ali pa se nanašajo na ureditev lastninske pravice na določeni nepremičnini. Lastninska pravica do nepremičnine se pridobi v smislu določbe 20. člena Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih po samem zakonu, na podlagi pravnega posla in z dedovanjem ter z odločbo državnega organa na način in pod pogoji, kot to določa zakon. V zvezi z odločitvijo, kdo ima pravico nastopati kot lastnik nepremičnine v geodetskih postopkih, je ustrezen trenutek prehoda lastninske pravice z enega subjekta na drugega. Trenutek prehoda lastninske pravice je različen in je odvisen od pravnega temelja pridobitve lastninske pravice.

1 SKLENITEV PRAVNEGA POSLA

Le v primeru sklenitve pravnega posla za pridobitev lastninske pravice preide ta pravica z enega subjekta na drugega po določbi 33. člena navedenega zakona z vpisom v javno knjigo. V sodni praksi je bilo izoblikovano stališče, da za prehod lastninske pravice ni odločilen trenutek, ko sodišče izda sklep o dovolitvi vpisa lastninske pravice, ali trenutek, ko sodišče vpis te pravice dejansko izvrši, temveč trenutek, ko na zemljiškoknjžno sodišče prispe zemljiškoknjžni predlog za vpis lastninske pravice (Sodba Vrhovnega sodišča SR Slovenije, 1987). Vložitev vsakega zemljiškoknjžnega predloga se po določbi 26. člena Pravilnika o vodenju zemljiške knjige (Uradni list RS, št. 77/95) označi v evidenčnem listu na mestu, kjer naj se izvrši vpis, z vpisom opravilne številke, pod katero se zadeva vodi v vpisniku Dn (plomba). To plombo je treba napraviti takoj po vpisu zemljiškoknjžne zadeve v vpisniku Dn. Iz tega izhaja, da je treba za odločitev o priznanju statusa stranke oziroma za določitev strank v postopku preveriti v zemljiški knjigi, ali je v zemljiškoknjžnem vložku, v katerem je vpisana predmetna parcela, vpisana plomba. Kadar je plomba predmetne parcele vpisana, je treba iz samega zemljiškoknjžnega predloga ugotoviti, ali je predlagana sprememba vpisa lastninske pravice, in če je, ugotoviti osebo, na ime katere je predlagan vpis spremembe lastninske pravice. V tem primeru je treba kot stranko v postopek pridobiti osebo (fizično oziroma pravno), na ime katere je predlagan vpis lastninske pravice, ne glede na dejstvo, da lahko sodišče zavrne vpis lastninske pravice na novi subjekt.

2 DEDOVANJE

Z dedovanjem se pridobi lastninska pravica na podlagi 132. člena Zakona o dedovanju (Uradni list SRS, št. 15/76 in 23/78). Pokojnikova zapuščina preide po tej

določbi po samem zakonu v trenutku njegove smrti na njegove dediče. Do delitve dediščine, ki je lahko opravljena s sklepom o dedovanju ali z razdelilno pogodbo po že končanem dedovanju, upravljajo z dediščino vsi dediči skupno. Kot stranka v geodetskih postopkih nastopajo v primeru smrti zemljiškoknjžnega lastnika predmetne parcele njegovi dediči v svojstvu solastnikov z nedoločenimi idealnimi lastninskimi deleži. Krog zakonitih dedičev je določen z 10. členom Zakona o dedovanju, poleg teh pa lahko kot dediči nastopajo še oporočni dediči. Kadar je sodišče že ugotovilo, katere osebe imajo pravico do dediščine in jih je s sklepom razglasilo za dediče, so ti stranka v geodetskih postopkih. Kadar pa sodišče ni ugotovilo, komu gre pravica do dediščine, je možno v geodetskih postopkih nadomestiti voljo dedičev z izjavo skrbnika zapuščine, ki ga imenuje sodišče po 192. členu Zakona o dedovanju, skrbnika za poseben primer oziroma skrbnika za določeno vrsto opravil, imenovanega po 212. členu Zakona o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 14/89) ali v izjemnih primerih začasnega zastopnika, imenovanega po 55. členu Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list SFRJ, št. 47/86 p.b.), ter geodetski postopek zaključiti. Ob tem je treba posebej opozoriti, da dediči izjave skrbnika zapuščine, skrbnika za poseben primer oziroma začasnega zastopnika ne morejo preklicati, če je bil postopek že zaključen. Kadar pa se dediči ne strinjajo z ugotovljeno mejo v upravnem postopku, lahko sprožijo sodni postopek za določitev meje.

3 ODLOČITEV DRŽAVNEGA ORGANA

Kadar je o prenosu lastninske pravice z enega subjekta na drugega odločal upravni organ, je za trenutek njenega prehoda odločilna pravnomočnost odločbe in ne trenutek dejanskega sprejema odločitve. Stranka, ki je sodelovala v upravnem postopku in je v tem postopku pridobila lastninsko pravico, lahko do pravnomočnosti odločbe izkaže do nepremičnine le dejanski interes in ne tudi pravnega. Udeleženec postopka še nima lastninske pravice, dokler odločitev ni pravnomočna, zato pravnega interesa kot lastnik nepremičnine še ne more uveljavljati in ne more nastopati kot stranka v geodetskem postopku niti kot lastnik nepremičnine niti ne kot oseba, ki bi se po določbi 49. člena ZUP-a zaradi varstva svojih pravic lahko udeležila postopka. Kadar se želi udeležiti geodetskega postopka lastnik nepremičnine, ki je lastninsko pravico do nepremičnine pridobil na podlagi pravnomožne odločbe upravnega organa, njegova lastninska pravica pa še ni vpisana v zemljiški knjigi, mora svoj pravni interes dokazati s pravnomožno odločbo. Pravnomožnost odločbe lahko potrdi le državni organ, ki je izdal odločbo.

4 PRIDOBITEV PO ZAKONU

Kadar je temelj pridobitve lastninske pravice zakon, lahko ločimo dva načina prehoda lastninske pravice:

- a) zakon določa temelj pridobitve lastninske pravice – odločitev v konkretnem primeru pa mora sprejeti sodišče oziroma v primeru denacionalizacije upravni organ,
- b) lastninska pravica preide z enega subjekta na drugega na podlagi zakona.

Iz določbe 21. člena Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih izhaja, da se pridobi lastninska pravica do nepremičnine z zgraditvijo na tujem zemljišču in s

priposestvovanjem ter v drugih primerih, ki jih določa zakon. Podrobnejša določila o pridobitvi lastninske pravice z zgraditvijo na tujem zemljišču so navedena v 24. do 26. členu, v 28. do 31. členu pa so navedena določila o priposestvovanju. Temelj prehoda lastninske pravice na nepremičnini v javno korist na podlagi razlastitve določa Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) v 18. členu. V členih od 19 do 38 pa je določen postopek in ostala vprašanja v zvezi z razlastitvijo nepremičnine. Navedene določbe teh dveh zakonov so le temelj, na podlagi katerega bo sodišče odločalo o pridobitvi lastninske pravice. Ker pa sodišče ne bo odločalo po lastni pobudi, mora tisti, ki meni, da je pridobil lastninsko pravico do predmetne nepremičnine z zgraditvijo na tujem zemljišču ali s priposestvovanjem, vložiti tožbo zoper zemljiškoknjižnega lastnika predmetne nepremičnine oziroma mora razlastitveni upravičenec zahtevati od sodišča izvedbo postopka razlastitve. Za naše obravnavanje ni pomemben trenutek, ko je bil na tujem zemljišču zgrajen objekt, niti trenutek, ko je nastopilo priposestvovanje oziroma so podani razlogi za razlastitev nepremičnine, ampak trenutek prehoda lastninske pravice. Ker je v teh primerih potrebna odločitev sodišča, je trenutek prehoda lastninske pravice pravnomočnost sodne odločitve. Iz tega izhaja, da se geodetskega postopka kot stranka lahko udeleži tisti, ki s pravnomočno sodno odločitvijo sodišča dokaže pridobitev lastninske pravice, če njegova lastninska pravica še ni vknjižena v zemljiški knjigi. Po določbi 16. člena Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91 – I in 31/93) se premoženje vrne z vrnitvijo v last in posest z vrnitvijo lastninske pravice ali z vrnitvijo lastninskega deleža. Ta določba daje podlago za odločanje o vrnitvi lastninske pravice do nepremičnine. Odločitev o vrnitvi (prehodu) lastninske pravice se izvede v upravnem postopku le na podlagi zahteve denacionalizacijskega upravičenca. Ker je v tem primeru za prehod lastninske pravice potrebna odločitev upravnega organa, je za njen prehod odločilen trenutek pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji. Kot stranka v geodetskem postopku lahko nastopa tisti, ki mu je s pravnomočno odločbo o denacionalizaciji vrnjena nepremičnina. Svojo pravico, da nastopa kot lastnik nepremičnine, mora dokazati s pravnomočno odločbo o denacionalizaciji, če v zemljiški knjigi njegova pravica še ni vknjižena.

Kadar preide lastninska pravica z enega objekta na drugega po samem zakonu (za prehod lastninske pravice ni potrebno odločanje nobenega organa), pomeni trenutek prehoda lastninske pravice trenutek uveljavitve zakona. Na ta način je prehajala lastninska pravica s fizičnih in pravnih oseb na državno in občinsko lastnino, do sprejetja Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97) pa v družbeno lastnino.

Podjetja z družbenim kapitalom, ki so se lastninsko preoblikovala v skladu z Zakonom o lastninskem preoblikovanju podjetij (Uradni list RS, št. 55/92, 7/93, 31/93 in 1/96), so morala na podlagi 1. odstavka 5. člena tega zakona pred ugotovitvijo kapitala družbe, ki se bo lastnil, izločiti iz sredstev podjetja kmetijska zemljišča in gozdove, ki so postala z uveljavitvijo tega zakona last Republike Slovenije oziroma občin. Za podjetja z družbenim kapitalom so se šela podjetja v družbeni lastnini, podjetja v mešani lastnini in sestavljene oblike podjetij, če so imele med viri sredstev v bilanci stanja družbeni kapital. V zvezi z nepremičninami velja, da so bila to vsa podjetja, ki so imela v zemljiški knjigi vknjiženo pravico do uporabe družbene lastnine ne glede na to, ali je bila ta pravica uporabe vknjižena v zemljiški knjigi v

listu „B” ali „C”. S tem zakonom je bila uveljavljena poleg državne lastnine še občinska lastnina. Do sedaj so bile vse nepremičnine, s katerimi je upravljala občina, družbena lastnina. 2. odstavek 74. člena Zakona o zadrugah (Uradni list RS, št. 13/93 in 7/93) pa določa, da postanejo kmetijska zemljišča, ki so jih zadruge, delovne organizacije kooperantov in temeljnih organizacij v zadrugah pridobile na neodplačen način, z dnem uveljavitve tega zakona, last Republike Slovenije. Ugotovitev, ali je zadruga pridobila predmetno kmetijsko zemljišče ali gozd na neodplačen način in je zato ta nepremičnina postala po samem zakonu državna lastnina, prehod lastninske pravice pa v zemljiški knjigi še ni vknjižen, bo možna le z vpogledom v list zemljiške knjige A2.

Razmejitev, katera kmetijska zemljišča in gozdovi so državna lastnina (last Republike Slovenije) in katera so last občine, je določena v 14. členu Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 10/93 in 1/96). Po tej določbi se poleg zemljišč, ki so navedena v 74. členu Zakona o zadrugah in 5. členu Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij, za kmetijska zemljišča štejejo tudi nezazidana stavbna zemljišča, ki 11. marca 1993 niso bila določena kot nezazidana stavbna zemljišča v prostorskem izvedbenem aktu po 21. členu Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93 in 71/93). Del teh kmetijskih zemljišč in gozdov, ki je na dan uveljavitve tega zakona v upravljanju občin, postane z dnem uveljavitve tega zakona last občin, na območju ketere leži, preostala kmetijska zemljišča in gozdovi pa postanejo z dnem uveljavitve tega zakona last Republike Slovenije. Lastnina občine so po 5. členu Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij in po 1. odstavku 14. člena Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije tudi tista kmetijska zemljišča, kmetije in gozdovi, ki ležijo na območju občine in so bili 6. aprila 1941 v lasti občine.

Zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 29/97) ločuje lastninsko pravico na cestah na državno in občinsko lastnino. Razmejitev lastnine cest na državno in občinsko lastnino naj bi bila odvisna od kategorizacije ceste, ki jo po določbi 17. člena določi Vlada Republike Slovenije na predlog ministra, pristojnega za promet. V Uredbi o merilih za kategorizacijo javnih cest (Uradni list RS, št. 49/97) so določena merila za kategorizacijo državnih in občinskih cest, razmejitev med obema vrstama lastnine pa ni jasno določena. Za razmejitev med državnimi in občinskimi cestami upoštevamo določbo 4. člena, po kateri so občinske ceste javne ceste, ki niso kategorizirane kot državne ceste. Predlog nove kategorizacije državnih cest bo na podlagi določbe 1. odstavka 17. člena izdelala Direkcija Republike Slovenije za ceste v petnajstih dneh po začetku veljavnosti uredbe, ki je začela veljati 9. avgusta 1997. Tako bo mogoče ločiti že zgrajene državne ceste od občinskih cest šele po sprejetju kategorizacije državnih cest.

Po določbi 5. člena Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97) postanejo lastnina preoblikovane občine ali mesta nepremičnine, na katerih ima pravico uporabe občina ali mesto. Iz zakonskega besedila ni razvidno, kaj pomeni izraz mesto, menim pa, da je s tem izrazom mišljeno mesto, ki je dobilo status mestne občine. Dejanska razmejitev med državno in občinsko oziroma mestno lastnino ne bo lahka naloga takrat, ko naj bi se geodetska dela opravljala na

nezazidanih stavbnih zemljišč, in v primerih, ko iz pomena ceste za promet ni jasna razmejitev javne ceste na državne in občinske, in sicer do sprejema akta o njihovi kategorizaciji.

V zvezi z državnim premoženjem, ko je v zemljiški knjigi vknjižena lastninska pravica v korist Republike Slovenije, nastane vprašanje zastopanja državnega premoženja in s tem v zvezi nastopanja kot stranke v geodetskih postopkih. V 7. členu Zakona o vladi (Uradni list RS, št. 4/93, 23/96 in 47/97) je določeno, da zastopa Vlada Republike Slovenijo kot pravno osebo, če glede posameznih zadev s posebnim zakonom ni drugače določeno, ter da upravlja z nepremičninami in drugim premoženjem Republike Slovenije, če glede posameznih nepremičnin s posebnim zakonom ni drugače določeno. Vlada nastopa kot zastopnik Republike Slovenije v geodetskih postopkih v vseh primerih, ko s posameznim zakonom ni drugače določeno. Različni področni zakoni urejajo upravljanje posameznih vrst državnih nepremičnin glede na njihovo vrsto in določajo upravljalca te nepremičnine, ki je stranka v geodetskih postopkih kot zastopnik državnega premoženja, in sicer:

1 Zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 29/97) določa v 19. členu, da opravlja Direkcija Republike Slovenije za ceste strokovno-tehnične, razvojne, organizacijske in upravne naloge za graditev, vzdrževanje in varstvo državnih cest.

2 Zakon o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 57/93) določa v 3. členu, da Družba za avtoceste Republike Slovenije opravlja finančni inženiring, pripravlja, organizira in vodi gradnjo in vzdrževanje omrežja avtocest ter upravlja avtoceste v Republiki Sloveniji. V 10. členu istega zakona pa je določeno, da se obstoječe odseke avtocest prenese tej družbi v upravljanje s pogodbo.

3 Zakon o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 10/93 in 1/96) določa v 2. členu, da se ustanovi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki gospodari s kmetijskimi zemljišči, kmetijami in gozdovi v lasti Republike Slovenije ter da obsega gospodarjenje po tem zakonu upravljanje in razpolaganje z navedenimi nepremičninami v lasti Republike Slovenije.

4 Zakon o zavodih (Uradni list RS, št. 12/91) določa v 65. členu, da upravlja zavod s premoženjem, ki je bilo družbena lastnina v upravljanju delovnih organizacij, ki opravljajo dejavnost vzgoje in izobraževanja, znanosti, kulture, športa, zdravstva, otroškega varstva in socialnega varstva ter RTV Slovenije in so se na podlagi tega zakona 1. aprila 1991 preoblikovale v zavod, če ga zavod uporablja za opravljanje dejavnosti, za katero je zavod ustanovljen. V zvezi s tem premoženjem oziroma prehodom lastninske pravice je odločeno, da postane premoženje, s katerim upravlja zavod, lastnina ustanovitelja delovne organizacije, ki se je preoblikovala v zavod. Z določbo 66. člena pa je določeno, da postane objekt, ki je bil zgrajen s samoprispevkom, last občine, na območju katere je zgrajen objekt oziroma last mesta, če je bilo mesto ustanovitelj zavoda. Glede upravljanja navedenega objekta zakon izrecno ne določa upravljalca objekta, temveč je treba upoštevati določbo 65. člena. Ob upoštevanju te določbe lahko za upravljalca nepremičnine, ki je last občine oziroma mesta, štejemo zavod, ki ta objekt uporablja za opravljanje svoje dejavnosti.

5 Uredba o upravljanju z vojaškimi nepremičninami (Uradni list RS, št. 70/95) določa v 1. in 2. členu, da upravlja z vojaškimi objekti, vojaškimi stanovanji in stanovanjskimi

hišami ter drugimi nepremičninami, ki so last Republike Slovenije, Ministrstvo za obrambo, ki v skladu z Zakonom o obrambi (Uradni list RS, št. 82/94) določa nepremičnine, ki so trajno namenjene za obrambo in zaščitne potrebe. V zvezi z geodetskimi postopki, ki se nanašajo na vojaške nepremičnine, pa je treba opozoriti na določbo 29. člena Zakona o obrambi, po kateri je za opravljanje meritev, snemanj in raziskav na okoliših, ki so posebnega pomena za obrambo, potrebno soglasje ministra, pristojnega za obrambo. Minister za obrambo je pristojen tudi za določanje objektov in okolišev posebnega pomena za obrambo.

6 Po določbi 2. odstavka 2. člena Zakona o vodah (Uradni list SRS, št. 38/81 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 15/91 -I) so naravni vodotoki, naravna jezera, naravni izviri, obalno morje, javni vodnjaki in vodna zemljišča dobrine v splošni rabi in družbena lastnina: Lastninjenje vodnih zemljišč se bo po določbi 2. odstavka 1. člena Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini uredilo s posebnim zakonom. Do sprejema tega zakona in do realizacije 2. člena Zakona o javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93), po katerem se bodo določile gospodarske javne službe s področja vodnega gospodarstva, je za ugotovitev upravljalca z vodnimi zemljišči pomembna določba 2. odstavka 11. člena Zakona o organizaciji in delovnem področju ministrstev (Uradni list RS, št. 71/91). Po tej določbi opravlja Uprava Republike Slovenije za varstvo narave upravne naloge, ki se nanašajo med drugimi področji tudi na varstvo naravnih dobrin, varstvo voda, vodnogospodarske ureditve in druge posege v zvezi z vodo ter na investicijsko načrtovanje in gradnjo ter vzdrževanje in gospodarjenje z vodami ter vodnogospodarskimi objekti in napravami.

Iz prikazanega pregleda predpisov, ki za posamezno vrsto nepremičnine v državni lasti določajo upravljalca te nepremičnine, izhaja, da je ugotovitev upravljalca državne nepremičnine in s tem stranke v geodetskem postopku zahtevna naloga, ki terja vpogled v zakonodajo. Ta naloga postane še zahtevnejša v primerih, ko se na podlagi vrste rabe nepremičnine ne da sklepati o njenem upravljalcu, in v primerih, ko je upravljelec nepremičnine odvisen od njenega statusa, ki je, kot je to v primeru vojaških nepremičnin, lahko določen z neobjavljenimi sklepi pristojnih posameznikov oziroma organov. Menim, da bi bilo v bodoče koristno s spremembo Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/95) ali Pravilnika o vodenju zemljiške knjige (Uradni list RS, št. 77/95) določiti, da se v zemljiško knjigo vpiše poleg vpisa lastninske pravice v korist Republike Slovenije še njenega upravljalca. To seveda pomeni, da bi bilo treba vse nepremičnine državne lastnine vpisati v posamezne zemljiškoknjigne vložke glede na njihovega upravljalca. To delo bi seveda pomenilo dodaten napor, ki bi se zaradi pravilnosti in gospodarnosti postopkov prav gotovo obrestoval. Zagotovo pa bi bilo smiselno v opisni del zemljiškega katastra vpisati upravljalca državne nepremičnine, ki bi se ugotovil ob ugotavljanju strank v postopku, saj bi ta zabeležba pomenila olajšanje dela pri ugotavljanju strank v prihodnjih geodetskih postopkih.

Dne 10. julija 1997 je Vlada Republike Slovenije sprejela sklep št. 465 – 01/97, ki se nanaša na zastopanje državne lastnine v geodetskih postopkih:

„Republika Slovenija pooblašča državno pravobranilstvo, da jo zastopa v vseh upravnih postopkih, vodenih pred upravnimi organi, pristojnimi za geodetske zadeve

ter od njih pooblaščenimi organizacijami." Ta sklep vlade je mogoče tolmačiti v dveh smereh:

a) državno pravobranilstvo je pooblaščenno zastopati državo v vseh geodetskih postopkih, ki zadevajo nepremičnine državne lastnine v vseh primerih, ne glede na upravljalca, določenega z zakonom,

b) državno pravobranilstvo je pooblaščenno zastopati državo v tistih geodetskih postopkih, ki zadevajo nepremičnine državne lastnine, za katere z zakonom ni določen upravljaec.

Zdi se, da je mogoče zagovarjati le drugo možnost (navedeno pod točko b)), ki je logična posledica že navedene določbe 7. člena Zakona o vladi, saj odraža pravno pravilo, po katerem ne more nihče prenesti na drugega več pravic, kot jih ima sam. Če bi pritrdili prvi možnosti tolmačenja sklepa menim, da bi bil sklep vlade sporen, saj bi bilo z njim poseženo v pravice, ki so dane upravljalcem državne lastnine z zakonom. V 2. odstavku 2. člena Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije je namreč izrecno določeno, da obsega gospodarjenje (v smislu navedenega zakona) upravljanje in razpolaganje s kmetijskimi zemljišči, kmetijami in gozdovi v lasti Republike Slovenije.

Navedeni sklep vlade tako ni razrešil dvomov in vprašanj v zvezi z ugotavljanjem upravljalca državnih nepremičnin. Zdi se, da je vlada s tem sklepom dala državnemu pravobranilstvu generalno pooblastilo za zastopanje v primerih, ko bi morala sama po določbi 7. člena Zakona o vladi nastopati kot zastopnik državnega premoženja, in s tem uredila samo svoje postopke, ko bi morala v vsakem konkretnem primeru izdati pooblastilo za zastopanje.

Literatura:

Navodilo za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel. Uradni list SRS, 1976, št. 2 in 1987, št. 6

Pravilnik o vodenju zemljiške knjige. Uradni list RS, 1995, št. 77

Pristovnik, S., Zemljiški kataster – aktivna legitimacija strank v postopkih. Pravna praksa, Ljubljana, 1987, št. 5

Sklep Vlade RS št. 465 – 01/97 z dne 10. julija 1997

Sodba Vrhovnega sodišča SRS št. U 271/87-6

Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest. Uradni list RS, 1997, št. 49

Uredba o upravljanju z vojaškimi nepremičninami. Uradni list RS, 1995, št. 70

Zakon o dedovanju. Uradni list SRS, 1976, št. 15 in 1978, št. 23

Zakon o denacionalizaciji. Uradni list RS, 1991, št. 27-I in 1993, št. 31

Zakon o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji. Uradni list RS, 1993, št. 57

Zakon o javnih cestah. Uradni list RS, 1997, št. 29

Zakon o javnih službah. Uradni list RS, 1993, št. 32

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini. Uradni list RS, 1997, št. 44

Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij. Uradni list RS, 1992, št. 55, 1993, št. 7, 1993, št. 31 in 1996, št. 1

Zakon o obrambi. Uradni list RS, 1994, št. 82

Zakon o organizaciji in delovnem področju ministrstev. Uradni list RS, 1991, št. 71

Zakon o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Uradni list RS, 1993, št. 10 in 1996, št. 1

Zakon o splošnem upravnem postopku. Uradni list SFRJ, 1986, št. 47 p.b.

Zakon o stavbnih zemljiščih. Uradni list RS, št. 44/97

Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih. Uradni list SFRJ, 1980, št. 6, št. 20 in 1990, št. 36
Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. Uradni list SRS, 1984, št. 18, 1985, št. 37,
1986, št. 29

Zakon o vladi. Uradni list RS, 1993, št. 4, 1996, št. 23 in 1997, št. 47

Zakon o vodah. Uradni list SRS, 19981, št. 38 in 1986, št. 29 ter Uradni list RS, 1991, št. 15

Zakon o zadrugah. Uradni list RS, 1993, št. 13 in št. 7, Uradni list RS, 1990, št. 26, 1993, št. 18, št. 47 in št. 71

Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih. Uradni list SRS, 1989, št. 14

Zakon o zavodih. Uradni list RS, 1991, št. 12

Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS, 1995, št. 33

Tomaž Kocuvan

Območna geodetska uprava Novo mesto, Novo mesto

Prispelo za objavo: 1997-10-03

Katastrska klasifikacija – prelomne odločitve med strokami in politiko

Ob pripravi zakonov na področju nepremičnin in davkov na nepremičnine se je pred kratkim izoblikovala zamisel, da se obstoječi zemljiški kataster bo več vzdrževal v taki obliki, kot do zdaj. Pri tem ideja ne bi bila deležna tolikšne pozornosti, če se ob tem že ne bi pripravljali za ohranitev in posodobitev podatkov zemljiškega katastra s posebnim poudarkom na katastrski klasifikaciji zemljišč. Neobremenjeni (razumniki) z dnevno politiko se namreč zavedajo, da se bodo z ukinitvijo dosedanjega vodenja podatkov zemljiškega katastra izničilo delo in izkušnje generacij, ki so skrbeli za informacije o parcelah – v začetku o lastniku, površini, splošni rabi in davku; kasneje pa so se podatki o parcelah dopolnili še s podatki o katastrski kulturi, katastrskem razredu, katastrski občini in katastrskem okraju, vse zaradi bolj pravičnega obdavčevanja zemljišč. V današnjem času so podatki še vedno edini pravnoveljavni in primerni za uporabo tudi za druge uporabnike, zato smo še bolj zaskrbljeni.

Kljub zastarelosti sistema in neažurnemu stanju podatkov katastrske klasifikacije zemljišč uporabniki v svojih zakonskih in podzakonskih predpisih podatke katastrske klasifikacije predpisujejo kot pravnoveljavno osnovo za izdelavo različnih metod vrednotenja, cenitve, prometa in obdavčitve zemljišč. Obstoječo katastrsko klasifikacijo poskušamo z velikimi napori minimalno vzdrževati, čeprav se katastrski agronomi zavedamo, da smo v zadnjih 25 letih že tretjič naleteli na isti odziv in odnos pristojnih na ministrstvih, geodetske službe in posameznikov. Nepoznavanje stroke, pogosto pa tudi ljubosumno skrivanje znanja na področju nekdanje katastrske službe (vodila se je v okviru Ministrstva za finance), ki se je leta 1970 preimenovala v geodetsko službo, je privedlo katastrsko klasifikacijo pred resno dilemo – da se ukine! Vprašanje je, komu je dejansko še potrebna. Sprašujejo se tisti, ki bi po zakonu morali voditi podatke o proizvodni sposobnosti zemljišč, niso pa strokovno in organizacijsko pripravljeni na prevzem takšne odgovornosti.